

## **FÜGGETLEN SZAKÉRTŐI JELENTÉS**

### **A KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság Igazgatósága részére**

#### **A megbízás háttere**

Megbízást kaptunk a KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhelye: 1062 Budapest, Andrassy út 59., cégjegyzékszám: 01-10-049323, adószáma: 10210901-2-42; továbbiakban: "a Társaság") Igazgatósága által elhatározott **10.538.462.893 Ft** összegű tőkeemeléshez - melyből **86.425.405 Ft** az új részvények forgalomba hozatala útján való alaptőke emelés, **10.452.037.488 Ft** tőketartalékba helyezés – kapcsolódó nem pénzbeli hozzájárulás értékelésére. A nem pénzbeli hozzájárulás a KONZUM PE Magántőkealap (székhely: 1062 Budapest, Andrassy út 59., nyilvántartási szám: 6122-44, adószám: 18755561-1-42, kezelője: KONZUM Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság /székhely: 1062 Budapest, Andrassy út 59., cégjegyzékszám: 01-10-045654, adószám: 13960904-2-42/) 10.538.462.893 Ft értékű követelését testesíti meg, amely tartozást az apportot fogadó Társaság elismerte és nem vitatta.

A két ügyletből keletkezett 10.538.462.893 Ft-os követelésből 86.425.405 Ft összegű követelés, mint nem pénzbeli hozzájárulás fejében az apportot rendelkezésre bocsátó KONZUM PE Magántőkealapot 34.570.162 darab azonos jogokat biztosító (A sorozatú) törzsrészvény illeti meg.

Az apport következtében a Társaság alaptőkéje 86.425.405 Ft-tal nő, a 10.452.037.488 Ft pedig a Társaság tőketartalékába kerül.

Szakmai megítélésünk szerint a nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás előzetesen megállapított értéke egyensúlyban van az ellenében adandó részvények számával és névértékével illetve a tőketartalék emelésének értékével. Az apportérték valós.

#### **Az értékelés alátámasztása**

9.677.289.384 Ft tartozása abból keletkezett a Társaságnak a KONZUM PE Magántőkealap felé, hogy a KONZUM PE Magántőkealap a Ligetfürdő Ingatlanfejlesztő és Fürdőüzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 6726 Szeged, Torontál tér 1., cégjegyzékszám: 06-09-011579, adószám: 14042630-2-06) 100 %-os üzletrészenek Társaság általi megvásárlása során teljesítési segédként működött közre, azzal hogy egyes ellenszolgáltatásokat a Társaság nevében és helyett teljesített.

A tranzakcióból származó követelés összegéből 77.023.950 Ft került az alaptőkébe, 9.600.265.434 Ft a tőketartalékba. A nem pénzbeli hozzájárulást rendelkezésre bocsátó KONZUM PE Magántőkealapot ebből a tranzakcióból eredően 30.809.580 db újonnan kibocsátott 2,5 HUF névértékű részvény illeti meg. Az újonnan kibocsátott részvények kibocsátási értéke összhangban van a Társaság Igazgatóságának 2/2017 (XII.12.) számú Igazgatósági Határozatában meghatározott árfolyammal.

A Társaságnak a KONZUM PE Magántőkealappal szemben a 2017-04-10-től 2018-11-14-ig tartó időszakban kötött kölcsönszerződésekből származóan 861.173.509 Ft tartozása keletkezett. A KONZUM PE Magántőkealap ezen követelését úgy bocsátja Társaság rendelkezésére, hogy abból 9.401.455 Ft az alaptőkét, 851.722.054 Ft a tőketartalékot illeti. A kölcsönök következtében keletkezett követelés, mint nem pénzbeli hozzájárulás szolgáltatása fejében 3.760.582 db részvény kerül újonnan kibocsátásra. Az újonnan kibocsátott részvények kibocsátási értéke a Társaság részvényeinek a Budapesti Értéktőzsdén 2018-11-14 napon jegyzett záróárfolyamának felel meg.

A Társaság kötelezettségei szerződésekkel alátámasztottak, a könyvekben fellelhetőek, valóságosak.

A KONZUM PE Magántőkealap a 10.538.462.893 Ft összes követeléséből 86.425.405 Ft-ot az alaptőke emelésére, 10.452.037.488 Ft-ot a tőketartalék emelésére fordított.

A Társaság a KONZUM PE Magántőkealap felé fennálló tartozását teljes összegében elismerte, annak sem jogalapját, sem összegét nem vitatta.

A szakértői értékelés során a 10.538.462.893 Ft követelést elfogadtam az eredeti könyvszerinti értéken.

Az újonnan kibocsátásra tervezett részvények névértéke és darabszáma, valamint a szolgáltatott apport értéke összhangban vannak egymással, értékük valóságos.

## **Korlátozások**

Szakértői Jelentésünk a kapcsolódó jogszabályi előírások szerint a KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság, mint megbízó számára készült. A Szakértői Jelentés kizárólag a szerződésünkben és a Szakértői Jelentésben meghatározott célra használható fel. A Szakértői Jelentés az erre vonatkozó magyarországi jogszabályoknak megfelelően nyilvánosságra hozható. A Szakértői Jelentés a fentiekben kívüli bármilyen más formában történő nyilvánosságra hozatalához, megjelenítéséhez a BB-ESSEL Adótanácsadó és Könyvvizsgáló Kft előzetes jóváhagyása szükséges.

A BB-ESSEL Adótanácsadó és Könyvvizsgáló Kft nem vállal felelősséget bármely döntésért vagy a tranzakció megvalósulásának elmaradásáért, sem a tranzakcióból adódó esetleges kedvezőtlen következményekért.

## **Függetlenség**

A BB-ESSEL Adótanácsadó és Könyvvizsgáló Kft független a Társaságtól, az apportot szolgáltató KONZUM PE Magántőkealaptól, illetve az azt kezelő KONZUM Befektetési Alapkezelő Zártkörű Részvénytársaságtól.

A Jelentés tartalma független a díjazás mértékétől, illetve a díjazás ténye nem függ semmilyen előre meghatározott elemzési eredmény elérésétől. Az elemzés és annak következtetései a BB-ESSEL Adótanácsadó és Könyvvizsgáló Kft szakmai meggyőződését tükrözik.

Budapest, 2018. november 15.



Dr. Sasvári László  
ügyvezető igazgató  
BB-ESSEL Kft  
MKVK002357



Dr. Sasvári László  
kamarai tag könyvvizsgáló  
MKVK001630

BB-ESSEL Adótanácsadó  
és Könyvvizsgáló Kft.  
1162 Budapest, Fertály u. 5-7  
MKVK-002357